

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PLEYBEN
CHÂTEAULIN PORZAY**

DOSSIER DE SYNTHESE

La traduction réglementaire

Préambule

Les élus de l'intercommunalité ont pour volonté d'associer le plus largement possible les habitants souhaitant s'impliquer dans l'élaboration du PLUiH.

La concertation menée tout au long de la démarche vise à informer le public, mais aussi à permettre à tous de formuler des observations et des propositions sur le sujet.

La mise à disposition d'un dossier de synthèse du travail produit aux différentes étapes d'élaboration du PLUiH (diagnostic, PADD, Règlement et OAP) s'inscrit dans ce cadre. Il est disponible au siège de la Communauté de communes et dans les différentes communes du territoire.

Si vous souhaitez avoir des informations complémentaires, vous pouvez vous adresser à Mme. Murielle Gléhen, chargée de mission de l'aménagement du territoire à l'intercommunalité (02 98 16 14 00 - plui@ccpcp.bzh).

Vous pouvez également :

- Écrire vos suggestions dans le registre disponible dans votre mairie ou au siège de la CCPCP.
- Adresser un mail ou un courrier à l'attention de Mme. la Présidente de la Communauté de communes.
- Assister aux réunions publiques.

SOMMAIRE

1. Les orientations d'aménagement et de programmation, 1^{ère} traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables page 4

1.1. Les OAP, qu'est-ce-que-c'est ? page 4

1.2 L'OAP thématique « Trame verte et bleue » page 4

1.3 L'OAP thématique « L'équipement commercial, artisanal et logistique » page 6

1.4 L'OAP thématique « Paysages » page 7

1.5 Les OAP sectorielles page 7

2. Le zonage et le règlement, les pièces maîtresses du PLUi page 9

2.1. Le zonage, qu'est-ce-que-c'est ? page 9

2.2. Le règlement, qu'est-ce-que-c'est ? page 11

3. Le Programme d'Orientations et d'Actions page 12

4. Le calendrier de l'étude page 13

Après le diagnostic du territoire puis de la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le Plan local d'urbanisme intercommunal est entré dans sa troisième phase avec l'élaboration des pièces réglementaires du projet. Pour devenir opérationnelles, les orientations choisies par les élus doivent être traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage et le règlement écrit. **Ces documents sont les référentiels qui serviront à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme et sont les seuls documents opposables aux autorisations du droit des sols.**

Les éléments présentés ci-après sont susceptibles d'être amendés avant l'arrêt du PLUiH par la Communauté de Communes et à la suite des avis des personnes publiques associées et à l'enquête publique.

1. Les orientations d'aménagement et de programmation

1.1. Les OAP, qu'est-ce-que-c'est ?

C'est une traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant des principes d'organisation attendus sur un secteur donné ou une thématique précise. Les OAP sont un guide à la conception des projets. Elles peuvent prendre la forme de recommandations écrites, de documents graphiques, de schémas ou de plans.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées « dans l'esprit ». Les projets peuvent comporter quelques différences, mais pas leur être contraires.

1.2 L'OAP thématique « Trame verte et bleue »



Source : PNRA. Auteur : GPO

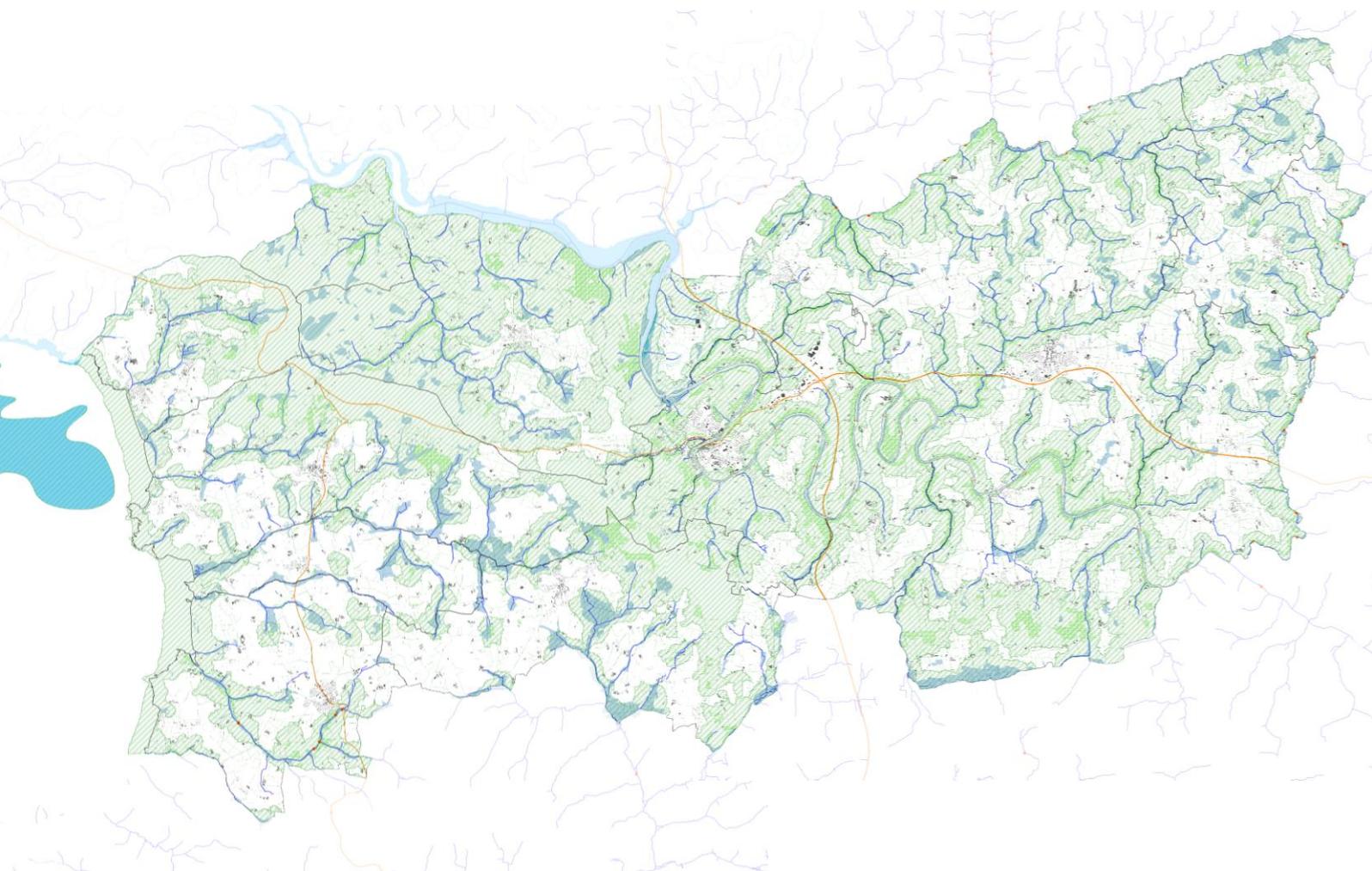
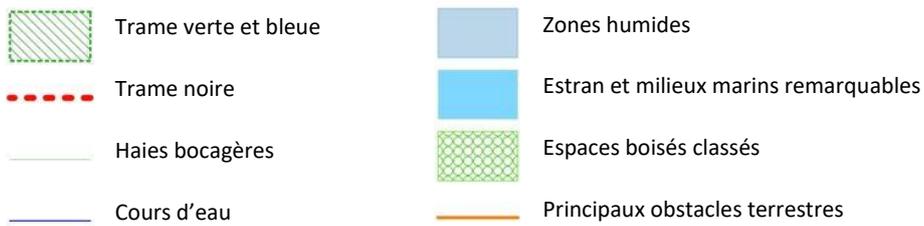
L'OAP TVB couvre l'ensemble du territoire. Elle précise des principes d'aménagement et de gestion des corridors écologiques, qui permettent la circulation de la faune entre les réservoirs de biodiversité. Elle cherche à favoriser le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour l'homme.

Elle décline des recommandations à mettre en oeuvre par tout projet sur le territoire pour valoriser la trame verte et bleue, complémentaires aux règles fixées dans le règlement. Elle vise également la sensibilisation des habitants et des porteurs de projet à travers l'exposition de « bonnes pratiques ».

Les recommandations de l'OAP TVB portent sur les espaces forestiers, le bocage, les cours d'eau, la nature en ville et la trame noire.

La trame verte et bleue de la CCPCP

Carte présentée au 1/20 000^{ème} dans le dossier de PLUiH



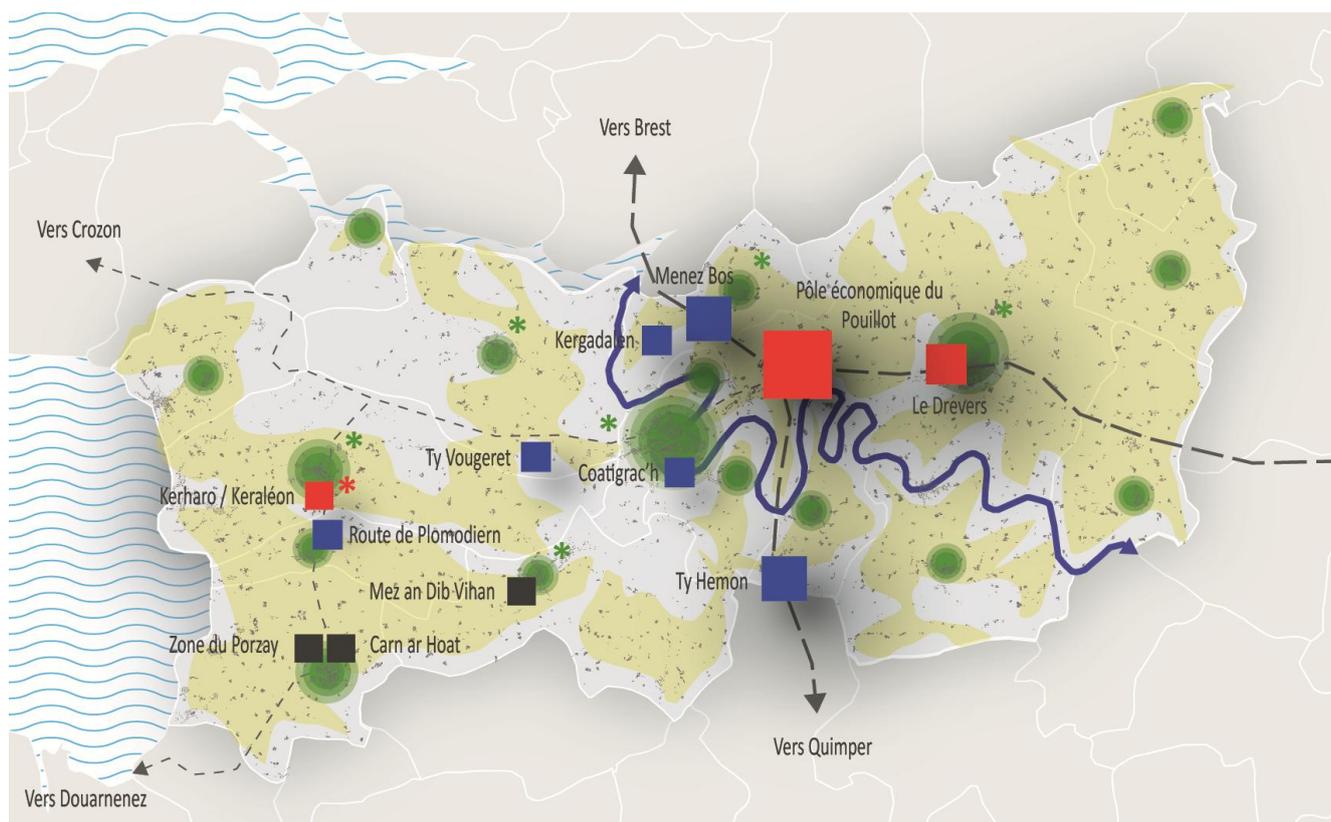
1.3 L'OAP thématique « L'équipement commercial, artisanal et logistique »

L'OAP thématique « équipement commercial, artisanal et logistique » définit des orientations en matière d'implantation préférentielle des commerces et des activités de service avec comme objectif de préserver une cohérence et un équilibre entre deux types de commerces prédominants :

- Les commerces présents dans les centralités urbaines.
- Les polarités commerciales urbaines ou périphériques.

Le principe retenu est l'implantation préférentielle des commerces dans les centres bourgs et les centres villes, pour favoriser l'animation et l'identité des centres. Le projet vise le maintien de l'offre répondant aux besoins courants prioritairement en proximité, au plus près des lieux de vie.

Pour éviter la concurrence entre les centralités et les zones commerciales, **la possibilité de créer des commerces de détail dans les polarités commerciales urbaines et dans les polarités commerciales périphériques est très largement limitée.**



L'armature commerciale de la CCPCP

1.4 L'OAP thématique « Les paysages »

La CCPCP a affiché dans le PADD sa volonté de préserver les paysages ayant une valeur fonctionnelle et esthétique reconnue, tout en accompagnant certains paysages sujets à des transformations en lien avec le développement d'activités (agricoles, artisanales, tertiaires, énergétiques, etc.).

L'OAP thématique définit des recommandations qui visent la bonne intégration des futurs projets d'aménagement au sein des paysages dans lesquels ils s'implantent.

Elle s'appuie notamment sur des documents élaborés par les acteurs travaillant sur cette thématique à l'échelle départementale (PNR d'Armorique, CAUE 29). Les recommandations formulées complètent les règles figurant sur le règlement graphique et au sein du règlement écrit. Le but poursuivi est de conserver les qualités existantes du territoire, d'amplifier son attractivité et d'améliorer le cadre de vie local.

Les recommandations de l'OAP « Les paysages » portent sur les constructions en milieu urbain, l'identité rurale et littorale et les énergies renouvelables.

1.5 Les OAP sectorielles

Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel que ce soit le.s propriétaire.s et leur statut (public ou privé). Elles se traduisent par des objectifs écrits et graphiques et comportent un encart programmation qui explique le nombre et le type de constructions attendues.

Les OAP sectorielles couvrent les zones « à urbaniser à court terme » (1AU) et les zones clefs de renouvellement urbain. Chaque OAP comporte :

- Le périmètre opérationnel ;
- La programmation (vocation, densité, type de logement, statut des logements) ;
- Les conditions de desserte (accès/voirie/modes doux etc.) ;
- Les principes paysagers (traitement des franges/espace vert/contexte paysager etc.).

D'autres informations ont parfois été ajoutées aux OAP en fonction des échanges avec les élus. Elles permettent d'affiner le niveau de réglementation et d'améliorer la compréhension du site. Cumulées, les informations inscrites au sein des OAP permettent de répondre aux enjeux soulevés au sein du diagnostic et aux objectifs du PADD.

Exemple d'OAP sectorielle du projet de PLUi (Pleyben)



-  Périmètre de l'OAP
-  Haie et talus à protéger ou à créer
-  Déplacements actifs à créer ou à conserver (nombre et emplacement indicatifs)
-  Accès à créer ou à envisager (nombre et emplacement indicatifs)
-  Secteur privilégié de diversification des formes urbaines (maison de ville, habitat intermédiaire, petit collectif) (périimètre indiqué à titre indicatif)

Programmation

Vocation dominante : Habitat, dont logements sociaux : 10 minimum

Objectif de densité moyenne : 18 logements / hectare

Nombre de logements estimé : 50

2. Le zonage et le règlement

2.1. Le zonage, qu'est-ce-que-c'est ?

Le zonage est le travail qui consiste à découper le territoire en « secteurs » qui ont des caractéristiques proches et sur lesquels les mêmes règles d'urbanisme s'appliqueront.

Ce travail est mené en tenant compte de deux principes :

- L'harmonisation des zonages entre les communes ;
- La prise en compte de certaines spécificités locales, en précisant la règle à l'échelle parcellaire et en créant des sous-secteurs dans certaines zones.

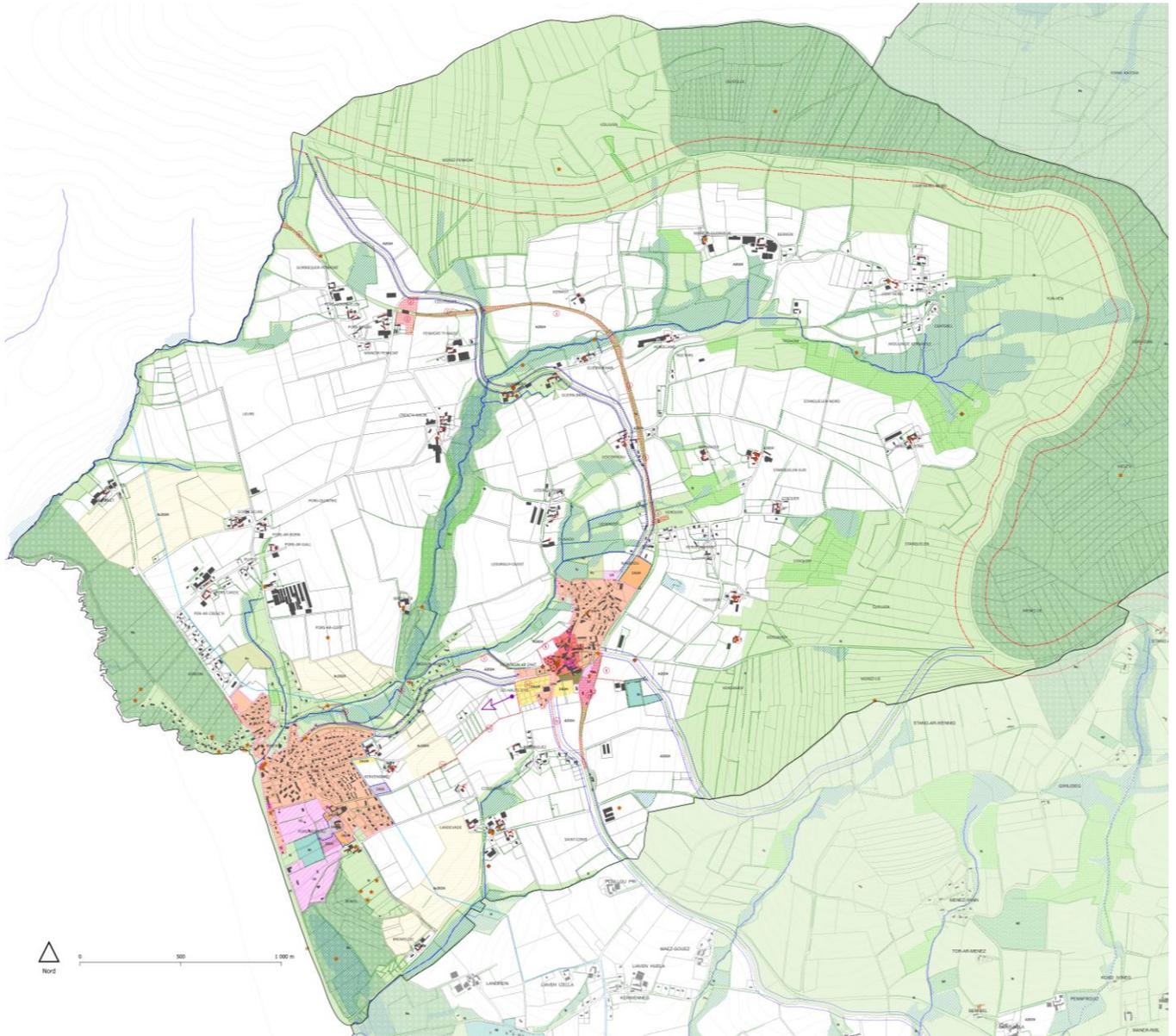
Le zonage intègre un plan thématique par commune qui localise les principaux risques connus (risque de submersion marine, zones inondables, risques de remontée de nappes, mouvements de terrain) et les contraintes à prendre en compte pour les projets.

Le zonage traduit le besoin de réduction de la consommation des espaces dans les années à venir. Il prévoit une baisse de l'urbanisation des terres agricoles et naturelles.

Le zonage comprend 4 grands types de zone :

- **Les zones « urbaines »**, basées sur les ambiances bâties de la Communauté de Communes et la vocation des secteurs (vocation principale d'habitat, vocation principale économique, vocation principale d'équipement, etc.). **Chaque secteur de la zone urbaine possède ses caractéristiques propres, un environnement, une ambiance, ainsi que des possibilités d'évolution distinctes.**
- **Les zones « à urbaniser »**, qui ont pour but de répondre à la demande de logements neufs et aux besoins pour l'accueil de nouvelles activités économiques tout en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels et l'étalement urbain. Pour cela, **elles sont localisées de préférence en continuité des secteurs les mieux dotés en équipements et services.**
- **Les zones « agricoles » et « naturelles »**, qui sont définies en fonction des enjeux environnementaux, de l'occupation des sols et des réglementations en vigueur. **Dans ces zones, les autorisations de constructions de bâtiments non agricoles sont très limitées.** Aucune nouvelle habitation n'est permise, hormis deux exceptions : les logements de fonction des agriculteurs et les logements créés par changement de destination de bâtiments ayant une valeur patrimoniale, qui sont étoilés sur le plan de zonage. Par ailleurs, les habitations existantes pourront réaliser des petites extensions et des annexes.

Exemple de plan de zonage (Saint-Nic)



Les zones urbaines

- UHa : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- UHc : zone urbaine à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- UHc_{de} : zone urbaine à vocation d'habitat, secteur déjà urbanisé au titre de la Loi Littoral
- US : zone urbaine à vocation de services et équipements
- UL : zone urbaine à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique
- UE : zone urbaine à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- UEc : zone urbaine à vocation d'activités économiques mixtes et où les activités de commerces et de services sont autorisées sous conditions
- UEm : zone urbaine correspondant aux enceintes militaires

Les zones à urbaniser

- 1AUH : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- 2AUH : zone à urbaniser à long terme à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- 1AUJ : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités de production industrielle, artisanale, de stockage et de logistique
- 1AUJc : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation d'activités économiques mixtes où les activités de commerces et de services sont autorisées sous conditions
- 2AUJ : zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques
- 1AUL : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique
- 2AUL : zone à urbaniser à long terme à vocation de loisirs, d'équipements sportifs et d'hébergement hôtelier et touristique
- 1AUS : zone à urbaniser à court et moyen terme à vocation de services et équipements
- 2AUS : zone à urbaniser à long terme à vocation de services et équipements

Les zones agricoles

- A₂₀₀₄ : zone agricole à protéger
- A₂₀₀₄ : zone agricole couvrant les coupures d'urbanisation des communes littorales
- Ae : zone d'activité économique située dans l'espace agricole où des extensions sont autorisées
- As : zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics située dans l'espace agricole où des constructions sont autorisées

Les zones naturelles

- N : zone naturelle à protéger
- NI : zone naturelle à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs
- Np : zone correspondant aux zones de mouillages, d'ouvrages liés au littoral et d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau
- NF : zone boisée soumise à un document de gestion durable
- Ns : zone naturelle remarquable

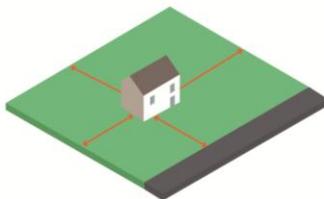
2.2. Le règlement, qu'est-ce-que-c'est ?

Le règlement est un document qui définit les règles qui s'appliquent à la parcelle, pour l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager). Il comporte des dispositions générales s'appliquant à tout le territoire et des dispositions spécifiques à chaque zone.

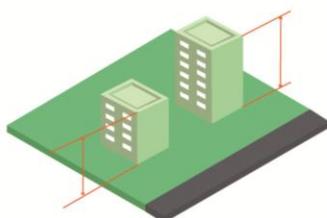
L'occupation des sols



Les prospects



Les hauteurs



Les espaces verts



L'emprise au sol



Le stationnement



Les règles portent sur : la nature des constructions, l'implantation et la volumétrie, la présence de la nature en ville, l'aspect des constructions, la desserte et le stationnement, les réseaux et la gestion de l'eau. Les droits à construire se déterminent en combinant l'ensemble de ces critères, qui définissent un gabarit bâti maximum par terrain. Les règles d'urbanisme répondent à la volonté d'assurer la cohérence des projets de façon concrète et opérationnelle.

C'est un nouveau langage commun aux 17 Communes, qui jusqu'ici étaient couvertes par des documents variés (PLU, carte communale ou sans document d'urbanisme). **Il est opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité, c'est-à-dire qu'elles doivent le respecter**

strictement.

Les règles d'urbanisme du PLUi sont :

- Souples pour permettre la mise en œuvre de projets urbains d'intérêt public ;
- Adaptées aux différents tissus urbains pour permettre une densification des quartiers adaptée aux formes urbaines existantes ;
- Renforcées pour la protection de la nature en ville ;
- Incitatives pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ;
- Protectrices face au risque de submersion marine ;
- Protectrices pour le patrimoine et le commerce.

3. Le Programme d'Orientations et d'Actions



Le Code de l'urbanisme prévoit que « Lorsqu'il est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, le plan local d'urbanisme peut tenir lieu de programme local de l'habitat ». Le PLUiH intègre donc l'ensemble des éléments présents dans un programme local de l'habitat. Il définit « pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) comprend toute mesure ou tout élément d'information nécessaire à la mise en oeuvre de la politique de l'habitat de la CCPCP. Il fait suite au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024. Le POA s'appuie sur le bilan du PLH et a permis d'identifier les pistes d'optimisation des actions existantes en faveur de l'habitat, de faire émerger les priorités communales et de clarifier l'engagement de la CCPCP.

L'intégration du volet habitat au PLUi doit permettre une meilleure concrétisation des objectifs d'accueil de population et de production de logements, tant en termes quantitatif que de diversification de l'offre. Il doit servir de base d'échange entre les Communes et l'intercommunalité sur les 6 années de sa mise en oeuvre.

Les actions retenues par la Communauté de communes s'appuient sur 4 grands axes :

- Impulser la revitalisation des centralités et favoriser la maîtrise foncière
- Amplifier la réhabilitation du parc existant
- Permettre un accès au logement pour tous grâce à la diversité de l'offre
- Animer et financer la politique foncière et d'habitat

4. Le calendrier de l'étude

Les étapes réalisées

- 2018 : Prescription du PLUiH et arrêt des modalités de concertation
- 2019 : Lancement de l'étude du PLUiH
- 2022 : Débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil communautaire et dans les conseils municipaux
- 2023 : Traduction réglementaire du PADD

Les principales échéances à venir (susceptibles d'évolutions)

- 1^{ème} trimestre 2024 : Arrêt du PLUi-H par le conseil communautaire et consultation des personnes publiques associées
- **2^{ème} trimestre 2023 : Enquête publique**
- 3^{ème} trimestre 2024 : Approbation du PLUiH par le Conseil Communautaire